



新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本机构对乌鲁木齐市沙依巴克区西山路60号西苑小区6栋1层3单元101室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

一、估价对象

陈立夏名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路60号西苑小区6栋1层3单元101室房地产，登记用途为住宅，建筑面积为79.38平方米。

二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

三、价值时点

2017年7月12日

四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

五、估价方法

本公司经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断。

六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点2017年7月12日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：465087元

大写金额：肆拾陆万伍仟零捌拾柒元整

房地产单价：5859元/建筑平方米

司法鉴定涉及陈立夏名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路60号西苑小区6栋1层3单元101室住宅用途房地产价格评估



新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

(注：货币种类为人民币)

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	总价(元)	472825
	单价(元/m ²)	5956.47	5760.81
评估结果(取整)	总价(元)	465087	
	单价(元/m ²)	5859	

七、特别提示

- 1、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值，未考虑其已设抵押权对其市场价值的影响。
- 2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2017年8月10日





新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

法。本次采用报酬资本化法的全剩余寿命模式进行估价。

公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—收益价格（元或元/M²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/M²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点 2017 年 7 月 12 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：465087 元

大写金额：肆拾陆万伍仟零捌拾柒元整

房地产单价：5859 元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2017.8.10
李新江	6520150008		2017.8.10

十二、实地查勘期

2017 年 7 月 25 日

十三、估价作业日期

2017 年 7 月 12 日至 2017 年 8 月 10 日

十四、估价报告使用期限

自 2017 年 8 月 10 日起至 2018 年 8 月 9 日止

十五、附件

- 1、乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书
- 2、新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书
- 3、房屋所有权证
- 4、房屋他项权证
- 5、估价对象现场照片